

Boletín para propietarios – Enero 2022

Estimados propietarios:

El Departamento de Preservación y Desarrollo de Vivienda (Department of Housing Preservation and Development, HPD) hace actualizaciones periódicas sobre nuevas leyes e información del material y los recursos disponibles para que los propietarios de edificios residenciales cumplan el Código de Mantenimiento de Viviendas de la Ciudad de Nueva York (New York City Housing Maintenance Code), la Ley de Unidades de Viviendas Múltiples del Estado de Nueva York (New York State Multiple Dwelling Law) y otros códigos relevantes de la Ciudad. Este boletín estará disponible en otros idiomas en la [página web del HPD](#) dentro de las próximas dos semanas.

Esta publicación solo tiene el fin de informar y no pretende dar asesoramiento legal. Esta información no es una declaración completa ni definitiva de todas las obligaciones de los propietarios y los inquilinos sobre las leyes y las normas sobre la vivienda de la ciudad de Nueva York.

Puertas de cierre automático

Un incendio puede ser uno de los sucesos más destructivos que afecten a su edificio, ya que pone en peligro las vidas de sus inquilinos y de los bomberos que acudan, y causan daños enormes y costosos a su propiedad. **Las puertas de cierre automático evitan que el fuego y el humo se propaguen desde un apartamento y afecten a todo el edificio.** Como se ha visto en las noticias recientemente, el Departamento de Bomberos de Nueva York (FDNY) ha identificado las puertas de cierre automático defectuosas en apartamentos y pasillos públicos como un factor clave en la pérdida de vidas y los daños significativos del edificio. Usted está obligado a asegurarse de que las puertas de su edificio sean de cierre automático, y debe ser proactivo en verificar que estas estén en buen estado de funcionamiento.

Las puertas que dan acceso a los corredores interiores (es decir, pasillos) y a los huecos de las escaleras en una vivienda múltiple deben ser de cierre automático (esto incluye las puertas de los apartamentos y las puertas al exterior del edificio). Los propietarios pueden optar por equipar las puertas con dispositivos tales como cierrapuertas aéreos, cierrapuertas de alta resistencia o cierrapuertas con resorte de piso. Todas las puertas de cierre automático deben mantenerse en buen estado y revisarse periódicamente.

No mantener las puertas con cierre automático es una infracción peligrosa inmediata (Clase C) y dará lugar a que el HPD inicie reparaciones de emergencia si el propietario no cumple y certifica oportunamente la corrección al HPD en un plazo de 21 días. Se facturarán al propietario las reparaciones si el HPD tiene que hacer reparaciones de emergencia. Si el propietario no paga, la Ciudad puede presentar un gravamen sobre los impuestos en contra de la propiedad. El gravamen sobre los impuestos devengará intereses y la propiedad podría venderse o ejecutarse la hipoteca para cobrar la cantidad adeudada. Además, el propietario puede ser objeto de sanciones civiles por el incumplimiento.

Tenga en cuenta que, según la [Ley Local 115 de 2018](#), se exige que los propietarios coloquen avisos que indiquen a los inquilinos que deben cerrar las puertas cuando escapen de un incendio.

Para obtener más información sobre otros requisitos de seguridad contra incendios, visite las páginas web del HPD sobre [cubiertas de perillas de cocina](#) y [detectores de humo](#). También puede descargar el [Folleto de seguridad contra incendios](#) del HPD para saber más sobre cómo evitar incendios en su edificio residencial.

Actualizaciones de Peticiones de Desestimación

Una solicitud de desestimación es el proceso que los propietarios pueden utilizar para eliminar una antigua infracción si se corrigió la condición, y se pasó la fecha de certificación. A partir de enero de 2022, el HPD implementó las siguientes actualizaciones a la [Petición de Desestimación](#).

1. Infracciones por pintura a base de plomo:

- No se requerirá que los propietarios/agentes presenten documentos de verificación con su Solicitud de Petición de Desestimación para infracciones vigentes por pintura a base de plomo. Después de que la HPD confirme que las condiciones físicas han sido resueltas, entregaremos al propietario una **Carta de Defectos** con instrucciones sobre qué documentos se necesitan y cómo presentarlos para completar el proceso de desestimación de la infracción.
- Los propietarios que necesiten asistencia para la sustitución de plomo y el mantenimiento de registros de las órdenes de infracción números 614, 621, 622, 623, 618, 619 y 620 deben comunicarse con la Unidad de Auditoría de Plomo (Lead Audit Unit) del HPD directamente al 212-863-5501 y elegir la opción 5.

2. Proceso de Certificación Propia después de la Petición de Desestimación (CV-1)

- Este proceso está disponible para los propietarios cuyos resultados de la Petición de Desestimación cumplan ciertos criterios; revise atentamente los criterios en las instrucciones de Petición de Desestimación.
- El formulario CV-1 se ha actualizado para incluir nuevas instrucciones y otras infracciones que **no** son elegibles para desestimación a través del proceso de Certificación Propia después de la Petición de Desestimación.
- El formulario CV-1 ahora se puede imprimir desde el sitio web del HPD.
- Los números de órdenes de infracción de plagas 567, 568 y 569 ahora se pueden considerar parte del proceso de Certificación Propia después de la Petición de Desestimación si un propietario/agente presenta la Declaración Jurada de Cumplimiento (AF-6) actualizada junto con la Certificación Propia después de la Desestimación. Todos los documentos deben presentarse juntos en la misma fecha para que se consideren las infracciones por plagas.

3. Apartamentos en condominio y cooperativas:

El HPD aceptará y procesará las solicitudes de peticiones de desestimación de los propietarios individuales de condominios y accionistas de cooperativas, independientemente del estado de registro de la propiedad, y solo volverá a inspeccionar las infracciones vigentes dentro de los apartamentos que aparezcan en la Solicitud de Petición de Desestimación. Los propietarios de condominios y los accionistas de cooperativas deben presentar el formulario de **“Declaración Jurada de Propiedad”** (Affidavit of Ownership) para cada apartamento junto con su Solicitud de Petición de Desestimación.

La tarifa de Petición de Desestimación para volver a inspeccionar un apartamento será de \$250.00. Si el propietario del condominio o el accionista de la cooperativa presenta una Solicitud de Petición de Desestimación para más de un apartamento dentro del mismo edificio, la tarifa de Solicitud de Pedido de Desestimación será de \$300.00 o más, según el número de infracciones que se vuelvan a inspeccionar. El HPD continuará utilizando la escala de infracciones (que aparece en las instrucciones de Petición de Desestimación) si un propietario de un condominio o cooperativa solicita varias unidades al mismo tiempo.

Aviso e inspección anual de pintura a base de plomo

La Ley Local 1 de 2004 (Local Law 1) exige que los propietarios tomen medidas relacionadas con la pintura a base de plomo. Los propietarios también deben conservar los registros de esas medidas durante al menos 10 años y, certificar el cumplimiento de las medidas como parte del registro anual de la propiedad. **Se aplicarán sanciones considerables por no tomar estas medidas y mantener los registros.**

Entre el **1 de enero y 16 de febrero**, los propietarios de varias viviendas construidas antes de 1960 (o entre 1960 y 1978 si el propietario tiene conocimiento de que hay pintura a base de plomo) debían entregar un Aviso Anual (en inglés y español) a cada inquilino y recoger ese aviso completado por inquilino antes del 15 de febrero.

¿En qué consiste el aviso?

- El Aviso Anual pide al inquilino que revele si hay un niño menor de seis años "residiendo" en la vivienda. Por "residiendo" se entiende un niño que vive en la vivienda o un niño que pasa habitualmente 10 o más horas a la semana en la vivienda.
- Existen dos versiones del Aviso anual que los propietarios pueden usar. Solo debe presentar una. Una versión combina el aviso de la Ley Local 1 con el aviso de los protectores de ventanas (obligatorio para todos los edificios de alquiler con 3 o más unidades, independientemente del año de construcción) y la segunda versión es un aviso aislado de la Ley Local 1:
 - [Protect Your Child from Lead Poisoning and Window Falls Annual Notice \(Aviso Anual Proteja a su Hijo del Envenenamiento por Plomo y de las Caídas por las Ventanas\)](#)
 - [Annual Notice for Prevention of Lead-Based Paint Hazards – Inquiry Regarding Child \(Aviso Anual Para Medidas de Precaución con los Peligros de la Pintura a base de Plomo-Encuesta Respecto al Niño\)](#)
- Debe entregarle el aviso al inquilino al menos en inglés y en español y por duplicado (dos copias de cada uno) para que el inquilino pueda quedarse con una copia y devolverle otra al propietario.
- Conserve la documentación que acredite la entrega de este aviso, asegúrese de que sus inquilinos sepan dónde devolverla y conserve el aviso completado que reciba del inquilino.

¿Qué pasa si el inquilino no responde?

- Si el inquilino no devuelve el aviso completado antes del 15 de febrero, el propietario deberá hacer inspecciones de seguimiento entre el **16 de febrero y el 1 de marzo** para determinar si algún menor de seis años vive o pasa 10 horas o más de forma habitual en la vivienda. El propietario debe guardar los registros de los intentos que hizo para contactar al inquilino y hacer la inspección.

- Si el propietario NO recibe el aviso completado del inquilino y no puede determinar, según estas inspecciones de seguimiento, si hay un niño menor de seis años, el propietario también debe informar al [Departamento de Salud e Higiene Mental](#) (Department of Health and Mental Hygiene, DOHMH) por escrito de que no se ha recibido ningún aviso devuelto por el inquilino. El propietario debe enviar la notificación al DOHMH por correo a:

Department of Health and Mental Hygiene — Healthy Homes
125 Worth Street, Sixth Floor, CN58
New York, NY 10013

¿Por qué debe el propietario recopilar esta información?

- Este aviso es importante porque determina dónde el propietario debe tomar otras medidas exigidas por la Ley Local 1, como la inspección anual y el cumplimiento de las prácticas de trabajo seguras. Todas las viviendas en las que se determine que reside un niño, tal como se definió arriba, y las zonas comunes de esos edificios, se deben inspeccionar al menos una vez al año para detectar el peligro de la pintura a base de plomo.
- Consulte el [Informe](#) de diciembre de 2019 publicado en el sitio web del HPD para obtener más información sobre la inspección anual que se exige para los peligros de la pintura a base de plomo en unidades y edificios donde resida algún menor de seis años, y las prácticas de trabajo seguras.

¿Cómo puede un propietario controlar todo?

- El HPD ha creado formularios para ayudar al propietario a registrar el envío y la recepción de los avisos, o cualquier inspección de seguimiento que se haga cuando un inquilino no haya devuelto el aviso: consulte los [Sample Forms for Delivery of Annual Notice Compliance \(Ejemplos de formularios para el cumplimiento del envío del Aviso anual\)](#).
- El HPD también ha creado un formulario para ayudar al propietario a documentar las inspecciones anuales: consulte los [Sample Forms for Annual Investigation Compliance \(Formularios de Muestra para el Cumplimiento de las Inspecciones Anuales\)](#).